

ESLÖVSGATAN 4

VÄSTRA SORGENFRI / S:T KNUT



Erik Olsson



VÄSTRA SORGENFRI / S:T KNUT

Tidlös 1930- talscharm med modern elegans!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vackra originaldetaljer
Genomgående ljusflöde
Smakfullt inrett kök
Stora fönsterpartier

VÄLKOMMEN TILL ESLÖVSGATAN 4

På andra våningen väntar denna stilfulla 1930-tals dröm med klassiska attribut och generös takhöjd - där gammaldags charm möter moderna bekvämligheter! Vi möts av en ytterst väldisponerad planlösning med en öppen och social yta där kök och vardagsrum löser av varandra och vidare tar oss ut på den härliga balkongen i 30-tals anda med förmiddagssol. I sällskapsrummet ryms såväl soffgrupp som matplats invid fönstret, och det inbjudande köket består av en integrerad diskmaskin, exklusiv kyl/frys från SMEG i himmelsblått och en gjuten betongbänkskiva som ger en modern kontrast. Längs golven löper klassiska brädor och fiskbenparkett som vackert lysas upp från stora fönster i två väderstreck. Vidare når vi det harmoniska gårdsvända sovrummet i naturskön ton genom en orginaldörr med tidsenligt råglas som ger såväl spridande ljusflöde som en perfekt privat atmosfär. Här ryms både dubbelsäng samt en karaktäristisk platsbyggd garderob och dessutom ytterligare två i inbyggda garderober i direkt anslutning till sovrummet. Det helkaklade badrummet är stilrent renoverat så sent som 2025 med smakfull inredning. Varmt välkomna på visning!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Frida Cox Nordeborg

073-202 50 59
frida.nordeborg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Eslövsgatan 4, 214 38 Malmö
STORLEK:	43,8 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök enligt nuvarande disponering. 1 rum och kök enligt föreningens information.
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 780 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Föreningen har gemensam el som avräknas och debiteras månadsvis efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 000 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	14
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	andel av årsavgift 1,9469 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	295 552 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-06-22. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 4
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Eslövsgården
NUVARANDE ÄGARE:	Viktor Hilber
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse



HALL

Parkettgolv och ljusa väggar. Plats för avhängning.

KÖK

Fiskbensparkett och ljusa väggar med fondvägg. Ljus köksinredning och vitt kakel ovan bänkskiva i betong. Köket är utrustat med fläkt (Electrolux), integrerad diskmaskin, gasspis, ugn och kyl/frys (Smeg). Infällda spotlights i hyllplan ovan bänk.

VARDAGSRUM

Fiskbensparkett och ljusa väggar med fondvägg. Utgång till balkong i sydost.

SOVRUM

Brädgolv och ljusa väggar med grön fondvägg. Förvaring i garderober i och intill sovrum.

BADRUN

Ljusgrå klinker och vitt kakel. Badrummet är inrett med wc, handfat med grå kommod, spegel med inbyggd belysning samt dusch med takdusch och vikbar glasvägg.

FÖRRÅD

Nuvarande lägenhetsinnehavare disponerar över ett vind- och ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2025 slipades golv och renoverades badrum.













FÖRENING:	Brf Eslövsgården
BYGGÅR:	1938
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	44
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr/pant
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-17
ENERGIKLASS:	G
ENERGIPRESTANDA:	215 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Eslövsgården köpte fastigheten 1938. Till föreningen hör adresserna Eslövsgatan 4 och Spånehusvägen 63 A-C. I föreningen finns två gemensamma tvättstugor som är utrustade med totalt 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 mangel. Det finns även en torkvind. I föreningen finns en takterrass, minigym och ett hobbyrum. Föreningen har även ett gästrum som kan bokas upp till 7 dagar i rad, max 5 dagar under sommaren, till en kostnad om 100 kr/natt. Cykelförråd finns i källaren. Föreningen har en mysig innergård med gräsmatta, utemöbler och grill. Här finns även kryddodlingar och möjlighet till att själv plantera, en sandlåda samt cykelställ med och utan tak. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning med frivilligt deltagande.
RENOVERINGAR:	Under 1980-talet lades nytt tak och balkongerna mot gården renoverades. Under 1990-talet renoverades V/A-stammar, el-ledningar och fönsterytterprofiler. Trapphusen målades även om under denna period. 2001 omlackerades entrédörrar och port, butikshörnan snyggades upp med nya fönster, plattbeläggning och staket sattes upp. 2002 installerades en mindre extra tvättstuga. 2004 byttes ytterdörrarna ut mot säkerhetsdörrar. Brevlådor sattes upp i port och trapphus. 2005 målades trapphusen. 2007 renoverades den lilla tvättstugan. 2007 installerades nytt bokningssystem till tvättstugorna, s.k. parkeringskolvar. 2010 renoverades balkongerna utåt gatorna. 2012 fixades takterrassen till och nya utemöbler köptes in. 2012 byttes låsen ut på samtliga gemensamma dörrar. 2012-2013 utfördes stamrelining på samtliga av fastighetens avloppsstammar.

2013 installerades nya portkodsdosor.
2013 dränerades utsidan av hela fastigheten.
2014 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningens samtliga lägenheter.
2015 genomfördes besiktning av samtliga lägenheters kök och badrum av Anticimex.
2016 utfördes renovering av fogarna på fasaden samt omläggning av taket.
2017 genomfördes, som ett led i Anticimex trygghetspaket för flerfamiljshus, besiktning av samtliga lägenheters kök och badrum.
2018/2019 utfördes restaurering av portdörrar.
2020 renoverades gästrummet, OVK utfördes samt byte av värmesystem och termostat.
2021 installerades elektrisk dörröppnare.
2022 utfördes stambyte i källaren.
2023 renoverades taket och solceller installerades samt infördes gemensam el i föreningen.
Föreningen planerar under 2026 att byta belysningsarmaturer på gården och utföra en OVK.
Under 2027 planeras renovering av entréparti och dörrar samt spolning avloppsstammar och rör. Under 2028 planerar föreningen byte av fönster och balkongdörrar samt lagning av källartrappor. Under 2029 planerar föreningen resning av dagvattenledningar och brunnar. I dagsläget är inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

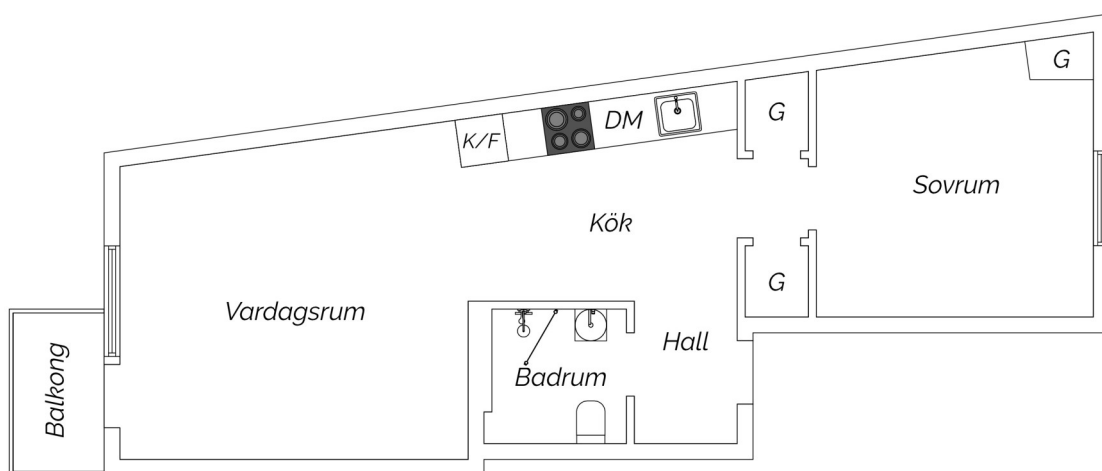
I området råder boendeparkering. För mer information se: www.malmo.se.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till kabel-TV och fiberoptiskt bredband via Tele2.

All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson



*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äкта) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren

och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

VIKTIG INFORMATION

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson



Stora Nygatan 64 21137 Malmö mail@erikolsson.se